

Hannover: Bevölkerungsentwicklung zwischen Zu- und Abwanderung; Ansätze der kommunalen Wohnungsmarktpolitik

Kaiser, Magdalena; Blaschke, Monika

Veröffentlichungsversion / Published Version
Sammelwerksbeitrag / collection article

Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:
Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL)

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Kaiser, M., & Blaschke, M. (2019). Hannover: Bevölkerungsentwicklung zwischen Zu- und Abwanderung; Ansätze der kommunalen Wohnungsmarktpolitik. In D. Scholich (Hrsg.), *Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit: ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen* (S. 198-216). Hannover: Verl. d. ARL. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-65547-7>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-ND Lizenz (Namensnennung-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:
<https://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-ND Licence (Attribution-NoDerivatives). For more Information see:
<https://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0>

Kaiser, Magdalena; Blaschke, Monika:

**Hannover: Bevölkerungsentwicklung zwischen Zu- und
Abwanderung;
Ansätze der kommunalen Wohnungsmarktpolitik**

URN: urn:nbn:de:0156-4233120



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

S. 198 bis 216

Aus:

Scholich, Dietmar (Hrsg.):

**Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Ein Blick auf
nordwestdeutsche Städte und Regionen.**

Hannover 2019

Arbeitsberichte der ARL 27

Magdalena Kaiser, Monika Blaschke

HANNOVER: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG ZWISCHEN ZU- UND ABWANDERUNG; ANSÄTZE DER KOMMUNALEN WOHNUNGSMARKTPOLITIK

Gliederung

- 1 Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt Hannover im Kontext deutscher Großstädte
 - 2 Struktur der Wanderungen der Bevölkerung Hannovers
 - 3 Wanderungsbilanz Hannovers mit dem Umland
 - 4 Struktur und Entwicklung des hannoverschen Wohnungsmarktes
 - 5 Wohnungspolitische Strategien und Maßnahmen der Landeshauptstadt Hannover
 - 6 Fazit
- Literatur

Kurzfassung

Die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt Hannover entwickelte sich in den letzten Jahren sehr dynamisch. Hierbei prägen insbesondere die hohe Zuwanderung von Ausländerinnen und Ausländern bei gleichzeitiger Abwanderung von Familien mit Kindern ins Umland die Entwicklung. Die über lange Jahre vergleichsweise entspannte Situation auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt hat sich mittlerweile deutlich verändert: Als Folge einer für lange Zeit sehr geringen Wohnungsbautätigkeit und fast völligen Erliegens des Baus preiswerter und geförderter Wohnungen, verzeichnet der hannoversche Wohnungsmarkt mit gewachsener Nachfrage eine deutliche Verknappung des Angebotes und dazu kräftige Preissteigerungen sowohl der Mieten als auch der Wohnimmobilienkaufpreise. Die Stadt reagiert mit verschiedenen wohnungspolitischen Maßnahmen, die aus dem im Jahr 2013 im Rat der Stadt beschlossenen Wohnkonzept 2025 entwickelt wurden.

Schlüsselwörter

Bevölkerungsentwicklung – Wanderungen – Suburbanisierung – kommunale Wohnungsmarktpolitik – Intensivierung des Wohnungsneubaus – Wohnraumförderung

Hannover: population trends between in- and out-migration; municipal housing market policy approaches

Abstract

Population trends in the state capital Hannover have been very dynamic in recent years. The high level of in-migration of foreign nationals combined with the simultaneous out-migration of families with children to the periphery has particularly influenced

the trend. For many years the situation on the housing market in Hannover was comparatively relaxed; this has changed significantly. As a result of a long period of very low levels of housing construction and an almost complete standstill in the building of affordable and subsidised housing, increased demand means that the housing market in Hannover is characterised by clear shortages in supply and strong increases in both rents and residential property prices. The city is reacting to the situation with various housing policy measures that have been developed from the Housing Concept 2025 passed by the city council in 2013.

Keywords

Population trend – migration – suburbanisation – municipal housing marketing policy – intensified construction of new-build housing – housing subsidies

1 Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt Hannover im Kontext deutscher Großstädte

Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Einwohnerentwicklung Hannovers und vieler anderer deutscher Großstädte ist seit einigen Jahren von hoher Dynamik gekennzeichnet (vgl. auch Beitrag M. Pohl in diesem Band). Diese resultiert insbesondere aus Zuwanderung. Die 14 deutschen Städte mit über 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern wachsen in der Summe seit dem Jahr 2000, in den späten 1990er Jahren war die Einwohnerentwicklung insgesamt noch rückläufig (Landeshauptstadt Hannover 2017: 57 ff.). Während es zwischen dem Jahr 2000 und Ende 2010 vereinzelt noch Einwohnerrückgänge gab – in Essen und Dortmund sogar in den meisten Jahren – nahm in den vier Jahren von 2012 bis 2015 in allen 14 Städten die Einwohnerzahl zu. Das Wachstum auf 13,66 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner von Ende 2011 bis Ende 2015 betrug insgesamt 5,2% (+671.000 Personen), was 16,6 % der Bevölkerung Deutschlands entspricht. Das Wachstum um 204.700 Personen im Jahr 2015 war mit 1,5% das größte in dieser Zeitspanne und stark durch die Zuwanderung von Flüchtlingen induziert. Bereits ab 2012 hatte es ein jährliches Wachstum von über einem Prozent gegeben. 2016 setzte sich das Wachstum um 140.800 Personen auf 13,80 Mio. fort (+1,0%), wodurch sich die Bevölkerungskonzentration in diesen 14 Städten auf 16,7% der Bevölkerung Deutschlands weiter erhöht hat.

Die Bevölkerungszunahme seit Ende 2011 war in Leipzig, bezogen auf die Einwohnerzahl, mit einem Anstieg um 9,9% am stärksten, gefolgt von Frankfurt mit plus 8,3%. Bremen hatte mit plus 2,5% Bevölkerungswachstum das geringste relative Wachstum in den letzten vier Jahren hinter Dortmund (+2,6%). Hannover lag mit unterdurchschnittlichen plus 4,5% auf Rang acht der 14 Großstädte.

Das o.g. Einwohnerwachstum der Jahre 2012 bis 2015 um 671.000 Personen in den 14 Großstädten entfiel zu 75,2% (+505.100) auf Ausländerinnen und Ausländer. Die Zahl der ausländischen Personen stieg dabei um 27,3% von 1,85 Mio. auf 2,35 Mio. Ende 2015 an. Der Ausländeranteil im Großstädtevergleich liegt bei 17,2% (Deutschland: 10,5%) und damit 3,0 Prozentpunkte höher als Ende 2011 (14,2%).

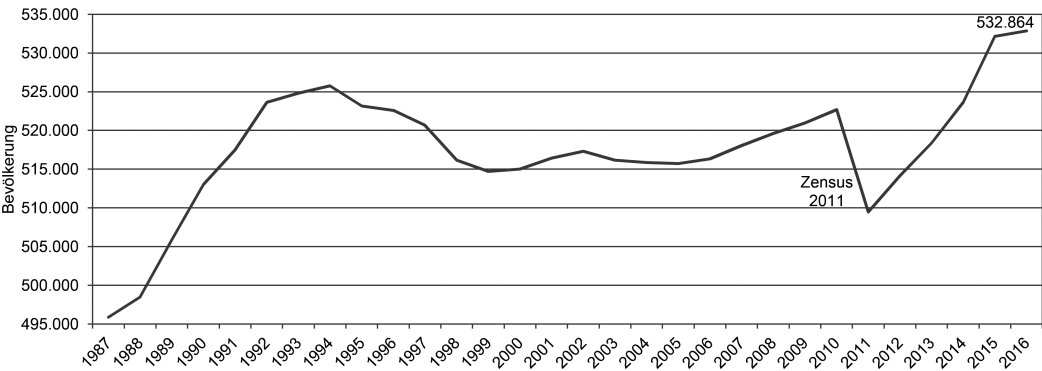


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung der Landeshauptstadt Hannover vom 31.2.1987 bis zum 31.12.2016 /
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2018, eigene Darstellung

31.12.	Bevölkerung	Veränderung	
	absolut	absolut	in Prozent
2006	516.300		
2007	518.100	1.700	0,3
2008	519.600	1.600	0,3
2009	521.000	1.300	0,3
2010	522.700	1.700	0,3
2011*	509.500	-13.200	-2,5
2012	514.100	4.700	0,9
2013	518.400	4.200	0,8
2014	523.600	5.300	1,0
2015	532.200	8.500	1,6
2016	532.900	700	0,1

* Zensus 2011

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung der Landeshauptstadt Hannover vom 31.12.2006 bis zum 31.12.2016
absolut und in Prozent (gerundet) / Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Berechnun-
gen

In Hannover steigt unter Auslassung des Jahres 2011 (Zensus effekt 2011) die Einwoh-
nerzahl seit dem Jahr 2006 jedes Jahr an (vgl. Abbildung 1). 1987 endete ein länger
anhaltender Einwohnerverlust Hannovers. Bis 1994 stieg die Einwohnerzahl von

495.900 um 29.900 Einwohnerinnen und Einwohner zu einem neuen Maximum von 525.800 stark an. Hauptverantwortlich für diese positive Entwicklung waren hohe Zuzugszahlen, u.a. durch den mit dem Fall des „Eisernen Vorhangs“ verbundenen Zuzug von Spätaussiedlern und Kontingentflüchtlingen aus der ehemaligen Sowjetunion, weiterhin durch Asylbewerberzuwanderung (u.a. aus Ex-Jugoslawien) und Zuzüge aus den neuen Bundesländern.

In den folgenden Jahren bis 1999 sank die Einwohnerzahl kontinuierlich auf 514.700 ab, blieb damit aber deutlich über dem Ausgangsniveau von 1987. Nach einer mehr oder minder stagnierenden Phase bis 2005 steigt die Einwohnerzahl Hannovers seit 2006 an und lag am 31.12.2016 bei 532.900. Dabei hatten die Jahre 2012 bis 2015 die stärkste Dynamik mit jährlichen Wachstumsraten zwischen 0,8% im Jahr 2013 und 1,6% im Jahr 2015 (vgl. Tabelle 1).

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldos aus Geburten und Sterbefällen ist in Hannover und anderen Großstädten langfristig tendenziell positiv verlaufen (Landeshauptstadt Hannover 2017: 63 ff.). Seit dem Jahr 2010 überwiegen in der Summe der 14 größten Städte Deutschlands die Geburten die Todesfälle. Der Geburtenüberschuss ist dabei tendenziell jedes Jahr angestiegen und trägt damit anders als in Deutschland zum Bevölkerungswachstum der Großstädte bei.

Betrachtet man die Entwicklung des natürlichen Saldos in den einzelnen Städten seit 2007, so war er in Essen, Dortmund, Bremen und Nürnberg in allen Jahren negativ. Der Trend zeigte aber auch in diesen Städten nach oben. In München, Berlin, Frankfurt, Köln, Stuttgart und Dresden gab es seit 2007 in jedem Jahr Geburtenüberschüsse. Die übrigen Städte zeigten im Zeitverlauf sowohl Geburten- als auch Sterbeüberschüsse. Hannover hatte nur 2014 einen Geburtenüberschuss aufzuweisen – den ersten seit 1967. Insgesamt hat München seit 2007 den deutlich höchsten Geburtenüberschuss der 14 Städte. Der überall positive Trend in der natürlichen Entwicklung wurde, die 14 Städte zusammennehmend, zwischen 1995 und 2006 hauptsächlich durch sinkende Todesfälle bei eher konstanten Geburtenzahlen bestimmt und seit 2007 durch steigende Geburtenzahlen, denen tendenziell stagnierende Todesfallzahlen entgegenstehen.

In Hannover gab es bis 1967 noch mehr Geburten als Todesfälle, durch stark sinkende Geburtenzahlen bis Ende der 1970er Jahre stieg dann der Sterbeüberschuss kontinuierlich an. Mitte der 1980er Jahre begann sich der deutliche Sterbeüberschuss, der bei rund 2.500 bis 3.000 Personen pro Jahr lag, zu verringern, da die Geburtenzahl anstieg und die Zahl der Todesfälle tendenziell sank. In den letzten zehn Jahren lag das Geburtendefizit bei weniger als 500 Personen pro Jahr. 2014 gab es in Hannover erstmals seit 1967 einen leichten Geburtenüberschuss, 2015 eine fast ausgeglichene natürliche Bilanz und 2016 erneut einen Geburtenüberschuss. Das Bevölkerungswachstum Hannovers der letzten Jahre resultiert damit aus einer Kombination von nur geringen Sterbeüberschüssen mit Wanderungsgewinnen. Die zusammengefasste Geburtenziffer der Frauen zwischen 15 und 45 Jahren lag 2016 in Hannover gemäß Statistischem Landesamt Niedersachsen bei 1,48. Dies ist der höchste Wert seit 1971 (1,43). Das Minimum lag 1984 bei 0,97.

Wanderungen

In diesem Jahrtausend war der Wanderungssaldo in der Summe der 14 größten deutschen Städte in jedem Jahr positiv (vgl. Abbildung 2). In der jüngsten Phase von 2011 bis 2014 hat sich der Wanderungsgewinn noch einmal spürbar auf ca. 135.000 Personen jährlich erhöht und 2015 lag das Plus sogar, auch bedingt durch die starke Zuwanderung von Flüchtlingen, bei 178.000 Personen in den größten Städten. Gab es zwischen 2000 und 2009 jeweils maximal drei Städte mit Wanderungsverlusten, weisen seit 2010 alle 14 Großstädte jedes Jahr durchgehend Wanderungsgewinne auf (Landeshauptstadt Hannover 2017: 65 ff.).

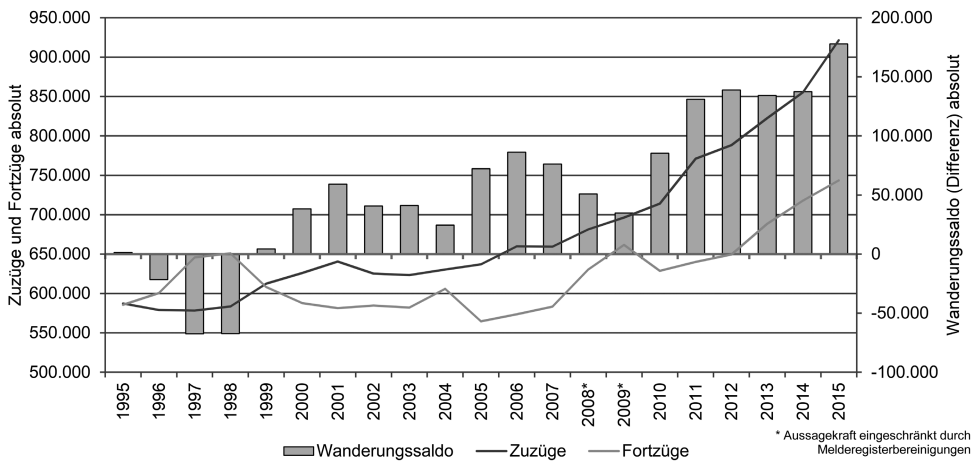


Abbildung 2: Wanderungen über die Stadtgrenzen der 14 größten deutschen Städte (Summe) und Wanderungssaldo 1995 – 2015 / Quelle: Statistische Landesämter, eigene Berechnungen

In der Summe gab es in den 14 Großstädten seit 2000 einen positiven Wanderungssaldo von 1,33 Mio. Personen. Die stärksten Wanderungsgewinne gab es in Berlin (+296.800), Hamburg (+215.900) und München (+169.000). Dortmund (+30.800) und Essen (+33.700) profitierten in den 16 Jahren am wenigsten und lagen hinter Hannover mit plus 39.300 Personen per Saldo.

Bezieht man den positiven Wanderungssaldo der Jahre 2011 – 2015 auf die Ausgangsbevölkerung vom 31.12.2010, so zeigt sich die mit Abstand höchste Dynamik in Leipzig: Hier entfällt ein Wanderungsgewinn von 111 Personen auf 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Der Durchschnittswert aller Städte liegt bei 54 Personen je 1.000 Einwohner, Hannover erreicht 46 Personen je 1.000 Einwohner.

Beim Wachstum Hannovers und anderer Großstädte spielen Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit als Zuziehende eine entscheidende Rolle. Unterteilt man den Wanderungsgewinn der 14 Großstädte von 1,18 Mio. Menschen von 1995 – 2015 nach Staatsangehörigkeit, so ist die langfristige Bilanz der Deutschen mit plus 42.000 insgesamt nur leicht positiv und macht lediglich 3,6% des Wanderungsgewinns aus, wäh-

rend die Bilanz der ausländischen Personen ein Plus von 1,14 Mio. aufweist, was 96,4% entspricht (Landeshauptstadt Hannover 2017: 68 ff.).

Während der Wanderungssaldo ausländischer Personen in den 14 größten Städten in den letzten fünf Jahren kontinuierlich wächst, geht er bei Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft kontinuierlich zurück. 2014 gab es erstmals seit 2002 wieder einen kleinen Wanderungsverlust von 1.100 deutschen Personen in der Summe der Städte. Der Wanderungsverlust von 16.500 Deutschen des Jahres 2015 war der höchste seit 1999, d.h. seit 16 Jahren.

2 Struktur der Wanderungen der Bevölkerung Hannovers

Wanderungen nach Staatsangehörigkeit und nach Altersstruktur

In Hannover stand 1995 – 2015 ein Wanderungsverlust von 12.600 Deutschen einem Wanderungsgewinn von 46.000 Ausländerinnen und Ausländern gegenüber. Betrachtet man nur die letzten fünf Jahre von 2011 – 2015, so setzte sich Hannovers Wanderungsgewinn von 24.100 Personen aus 21.700 ausländischen (90%) und 2.400 deutschen Personen (10%) zusammen.

Altersgruppe	2011	2012	2013	2014	2015	Schnitt
unter 18 Jahre	-410	-210	-300	-20	260	-140
18-24 Jahre	4.170	4.430	4.800	4.630	6.310	4.870
25-29 Jahre	1.210	1.450	1.450	1.200	2.380	1.540
30-49 Jahre	-880	-780	-1.230	-1.240	-580	-940
50-64 Jahre	-240	100	-50	-270	-10	-90
65 Jahre u. ä.	-420	-360	-530	-480	-310	-420
insgesamt	3.420	4.630	4.150	3.830	8.070	4.820

Tabelle 2: Wanderungssaldi der Landeshauptstadt Hannover nach Altersgruppen 2011 – 2015 (gerundet) / Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Berechnungen

Wanderungen sind stark altersselektiv: Vor allem junge Erwachsene wandern (vgl. Tabelle 2). Das hohe Zuzugsvolumen der letzten Jahre hat in Hannover dazu geführt, dass nach einem bis dahin tendenziellen Anstieg des Durchschnittsalters der Wohnbevölkerung in den fünf Jahren zwischen 2012 und 2016 das Alter jedes Jahr leicht gesunken ist, zuletzt auf 42,42 Jahre am 31.12.2016 (Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Sachgebiet Wahlen und Statistik o.J.). Die Bevölkerung Hannovers ohne Migrations-

hintergrund ist dabei mit 45,92 Jahren deutlich älter als die Bevölkerung mit Migrationshintergrund (34,28 Jahre). Die relativ geringe Geburtenrate in Hannover von 1,38 Kindern je Frau (s.o.) in Kombination mit weiterhin steigender Lebenserwartung und den älter werdenden stark besetzten Jahrgängen der sog. Babyboomer lassen mittel- bis langfristig trotzdem eine Alterung der Bevölkerung durch eine Zunahme der Zahl der Seniorinnen und Senioren und dabei besonders der Hochaltrigen erwarten (Landeshauptstadt Hannover 2014: 19).

Die Bedeutung Hannovers als Universitäts- und Arbeitsstandort zeigt sich in Tabelle 2: Die Wanderungsgewinne Hannovers der letzten fünf Jahre – aber auch in den zwanzig Jahren zuvor – fußen ausschließlich auf jungen Erwachsenen; die höchsten Wanderungsgewinne zeigen die 18- bis 24-Jährigen, aber auch bei den 25- bis 29-Jährigen weist Hannover eine positive Bilanz auf. Zuzugsgrund ist häufig ein Studium, eine Ausbildung oder eine (erste) Berufstätigkeit in Hannover. Die negativsten Bilanzen betreffen die 30- bis 49-Jährigen und die dazugehörigen Kinder und Jugendlichen (vgl. Abschnitt 3).

Wanderungen nach Räumen

Auch die Wanderungssaldi der Landeshauptstadt Hannover mit verschiedenen Räumen, die Tabelle 3 zwischen 2011 und 2015 darstellt, weisen auf die Bedeutung Hannovers als Arbeits- und Ausbildungsstandort in Niedersachsen hin. Im Schnitt der fünf Jahre stammte der größte Wanderungsgewinn zwar aus dem Ausland mit plus 3.140 Personen pro Jahr. In der längerfristigen Betrachtung vor 2011 ist der quantitativ wichtigste Quellraum Hannovers jedoch das Land Niedersachsen ohne das Umland der Landeshauptstadt. Gegenüber seinem Umland weist Hannover langfristig kontinuierlich hohe Wanderungsverluste auf, worauf in Kapitel 3 näher eingegangen wird.

Raum	2011	2012	2013	2014	2015	Schnitt
Umland	-1.860	-1.870	-2.010	-2.430	-2.250	-2.080
übriges Niedersachsen	2.700	2.800	2.450	2.800	4.540	3.060
alte Bundesländer (o. Nds.)	50	450	500	750	780	510
neue Bundesländer	680	480	460	310	300	440
Berlin	-330	-220	-280	-180	-210	-240
Ausland	2.180	3.000	3.030	2.580	4.910	3.140
Insgesamt	3.420	4.630	4.150	3.830	8.070	4.820

Tabelle 3: Wanderungssaldi der Landeshauptstadt Hannover nach Räumen 2011 – 2015 (gerundet) /
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Berechnungen

Der Wanderungssaldo Hannovers gegenüber den neuen Bundesländern war seit der Wiedervereinigung durchgehend positiv, ist jedoch in diesem Jahrtausend stark rückläufig und sank vom höchsten Gewinn im Jahr 2001 (+2.000) kontinuierlich auf den bisherigen Tiefstwert von 300 Personen im Jahr 2015 ab. Anders ist die Entwicklung des Wanderungssaldos Hannovers gegenüber den alten Bundesländern (ohne Niedersachsen und Berlin): Einem durchweg negativen Saldo zwischen 1995 und 2008 stehen seit 2009 jedes Jahr Wanderungsgewinne gegenüber.

Das Jahr 2015 zeigte gegenüber den Vorjahren stark erhöhte Wanderungsgewinne in Hannover aus dem Ausland und aus dem übrigen Niedersachsen. Hierbei spielt der hohe Zuzug von Flüchtlingen eine wesentliche Rolle. Das Ausland spielt nicht nur in Hannover, sondern in den 14 größten deutschen Städten insgesamt eine große Rolle bei den Wanderungsgewinnen: Zwischen 2011 und 2015 stammten insgesamt 83 % des Wanderungsgewinns der Städte von 719.300 Personen aus dem Ausland (Landeshauptstadt Hannover 2017: 69, 76). Das Einwohnerwachstum Hannovers wird stark von internationaler Zuwanderung und ausländischen Personen induziert.

3 Wanderungsbilanz Hannovers mit dem Umland

Die Landeshauptstadt Hannover ist regionsangehörige Stadt in der Region Hannover. Die Region Hannover entstand 2001 als Zusammenschluss der Landeshauptstadt mit den Kommunen des ehemaligen Landkreises Hannover. Dieses direkt an die Stadt Hannover angrenzende Gebiet wird in der Regel als ihr Umland bezeichnet.

Ende 2016 hatte die Region Hannover 1,15 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner, von denen 532.900 (46,4%) in Hannover und 615.800 (53,6%) im Umland lebten. War von 1991 bis 2005 die Einwohnerentwicklung im Umland dynamischer und – anders als in der Landeshauptstadt – durchgehend positiv, ist das Verhältnis seit 2006 umgekehrt: Das Jahr 2011 aufgrund des Zensuseffektes außer Acht lassend, ist seither in Hannover die Entwicklung durchgehend positiv und der relative Bevölkerungsanstieg höher als im Umland. Dort gibt es erst seit 2012 Einwohnergewinne.

In der langfristigen Betrachtung seit 1991 ist die Zuwanderung aus dem Umland nach Hannover recht konstant, vor allem in diesem Jahrtausend, und liegt bei ca. 7.500 bis 8.000 Personen pro Jahr (vgl. Abbildung 3). Der Wanderungssaldo variiert deshalb primär durch die sich ändernde Zahl der Fortzüge: Nach dem Negativrekord eines Wanderungsverlustes von über 3.500 Personen im Jahr 1995, bei dem 11.700 Fortzüge 8.200 Zuzügen gegenüberstanden, ging die Zahl der Fortzüge aus Hannover in das Umland bis 2008 stetig zurück – dem Jahr mit dem geringsten Wanderungsverlust von 650 Personen. Seither steigt die Zahl der Abwanderungen wieder an und damit steigen die Bevölkerungsverluste an das Umland auf zuletzt minus ca. 2.800 Personen per Saldo im Jahr 2016. Das Umland ist der Raum, an den Hannover per Saldo die meisten Einwohnerinnen und Einwohner verliert. Hierbei spielt der enger werdende Wohnungsmarkt eine entscheidende Rolle (vgl. Abschnitt 4).

Die Abwandernden sind überwiegend Kinder und Jugendliche sowie Erwachsene zwischen 30 und 49 Jahren, also in der Regel Familien (vgl. Abbildung 4). Deutliche Wanderungsgewinne, die in den letzten Jahren bei ca. 1.000 pro Jahr liegen, erzielt die Landeshauptstadt Hannover nur bei jungen Erwachsenen zwischen 18 und 24 Jahren. Die Wanderungsverluste bei Personen ab 50 Jahren haben zwar abgenommen, der Saldo ist aber weiterhin negativ. Bei den 25- bis 29-Jährigen ist die Bilanz durchgehend fast ausgeglichen.

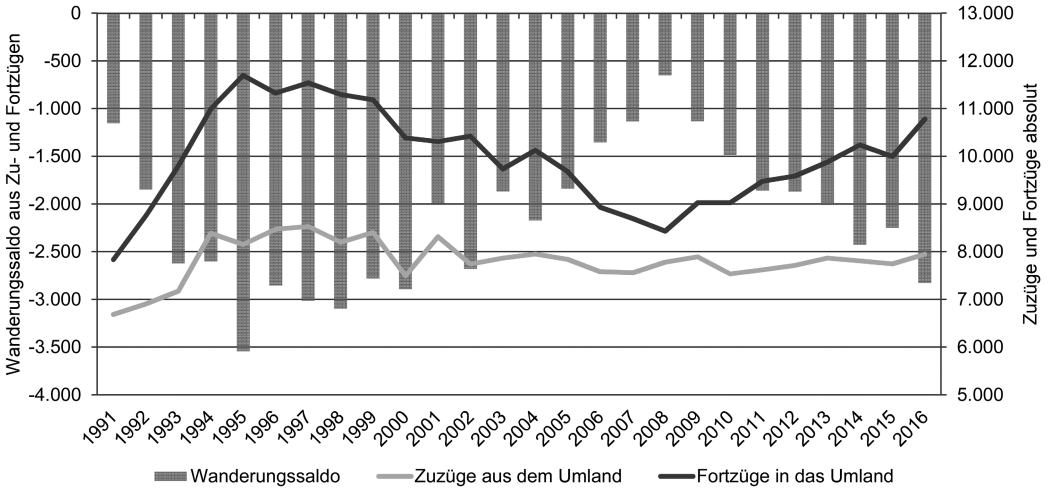


Abbildung 3: Wanderungen der Landeshauptstadt Hannover mit dem Umland 1991 – 2016: Zuzüge, Fortzüge und Wanderungssaldo / Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

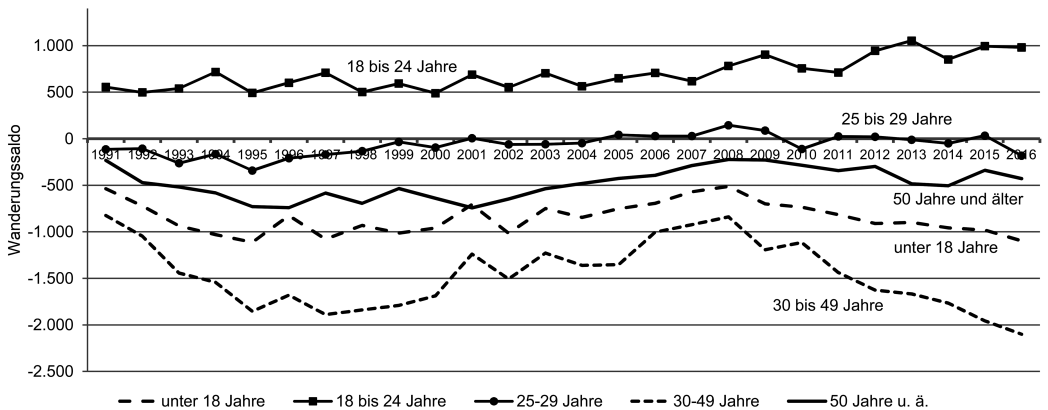


Abbildung 4: Wanderungssaldi der Landeshauptstadt Hannover mit dem Umland nach fünf Altersklassen 1991 – 2016 / Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

4 Struktur und Entwicklung des hannoverschen Wohnungsmarktes

Die Renaissance der Städte ist ein bekannter Trend; fast alle Großstädte Deutschlands wachsen – einige sehr dynamisch. Auch die deutlich angewachsene Einwohnerzahl Hannovers von zurzeit ca. 540.000 (Landeshauptstadt Hannover, Sachgebiet Wahlen und Statistik 2018) zeigt, dass die Landeshauptstadt ein beliebter Wohnstandort ist, der nach Bevölkerungsverlusten in den 1990er Jahren seit etwa 2005 wieder spürbaren Einwohnerzuwachs verzeichnet. Die Zufriedenheit mit den Lebens- und Wohnbedingungen in Hannover wird in den regelmäßig durchgeführten Repräsentativerhebungen der Stadt immer wieder bestätigt und liegt mit über 90% auf einem hohen Niveau (Landeshauptstadt Hannover 2016c: 15). Die Zuwanderung in die Stadt hat aber die Abwanderung – insbesondere in das direkte Umland – nicht abgelöst (vgl. Abschnitt 3). Nach wie vor – und in den letzten Jahren wieder verstärkt – drängt es insbesondere Familien hinaus aus der Stadt nach „Suburbia“, eine direkte Folge des enger werdenden städtischen Wohnungsmarktes. Die Familien haben aller Wahrscheinlichkeit nach auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt keine ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten entsprechenden Wohnungen finden können.

In Hannover herrschte für Mieter und auch für Eigentumsbildner auf dem Wohnungsmarkt über lange Zeit eine im Vergleich mit anderen Großstädten komfortable Situation: Sowohl die Mieten als auch das Preisniveau für Wohnimmobilien waren im Großstädtevergleich bis vor einigen Jahren eher moderat. Dies hat sich mit der gewachsenen Nachfrage und der damit einhergehenden zunehmenden Enge auf dem Wohnungsmarkt spürbar verändert.

Der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Hannover bietet der neu hinzugekommenen und bereits hier lebenden Bevölkerung gemäß Fortschreibung des Zensus 2011 einen Wohnungsbestand von ca. 293.350 Wohnungen (Stand 01.01.2016). Hier von befinden sich ca. 16% in Ein- und Zweifamilienhäusern, der überwiegende Teil (ca. 84%) in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Der hannoversche Wohnungsmarkt ist ein Mietwohnungsmarkt: Insgesamt drei Viertel der Wohnungen sind Mietwohnungen. Selbstgenutztes Wohneigentum macht insgesamt ein Viertel des Bestandes aus.

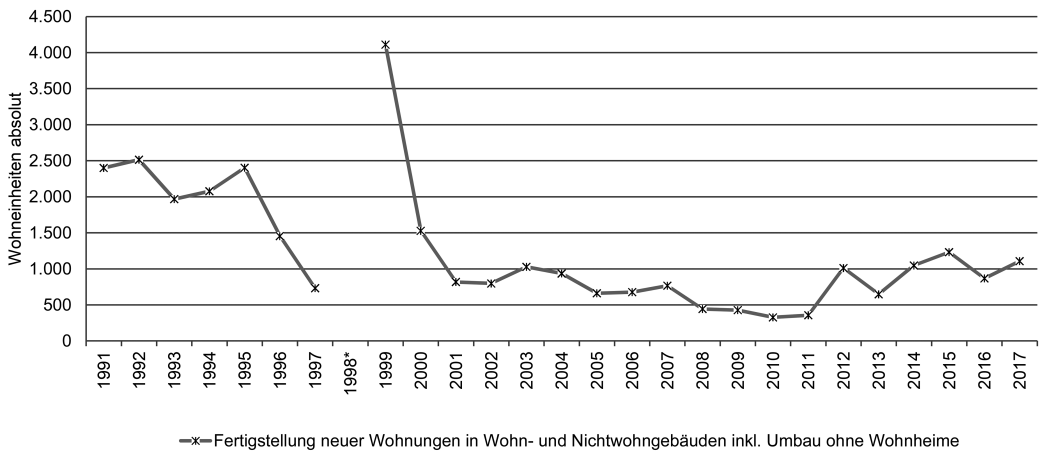
Im Durchschnitt ist eine Wohnung in Hannover ca. 77 m² groß und umfasst neben Bad und Küche drei Räume. Trotz des mit 51,2%, im Vergleich der größten deutschen Städte höchsten Anteils an Ein- und Zweipersonenhaushalten in Hannover (im Durchschnitt der Großstädte: 46,9%) bietet der lokale Wohnungsmarkt mit 14,6% den im Großstädtevergleich geringsten Anteil an kleinen Ein- bis Zweiraumwohnungen (im Durchschnitt der Großstädte: 20,3%). Der Anteil an Wohnungen mit fünf und mehr Räumen liegt in Hannover bei 24,4% und befindet sich zu einem erheblichen Teil in Ein- und Zweifamilienhäusern (Landeshauptstadt Hannover 2016b: 9 f.).

Baugeschehen und Entwicklung des Wohnungsangebotes

Trotz der seit 2005 stetig gewachsenen Bevölkerung und der damit verbundenen erhöhten Nachfrage nach Wohnraum wurde in den vergangenen Jahren der Wohnungsneubau in Hannover nicht in adäquater Größenordnung vorangetrieben. Seit der in-

tensiven Bautätigkeit im Vorfeld der EXPO 2000 sank die Anzahl der Baufertigstellungen bis auf knapp über 300 Wohnungen im Jahr 2010 (vgl. Abbildung 5).

Seitdem zogen die Fertigstellungen zwar an – auf 1.232 im Jahr 2015 –, um im Jahr 2016 wieder auf 867 Wohneinheiten zurückzufallen. 2017 wurden 1.106 Wohnungen neu gebaut. Das Baugeschehen der vergangenen Jahre ist bis heute aber nicht ausreichend, um die deutlich gestiegene Nachfrage zufriedenstellen zu können. Dies zeigt sich besonders bei der Gegenüberstellung der Entwicklung der Haushaltszahlen – als bestimmender Nachfragegröße nach Wohnraum – und des zur Verfügung stehenden Wohnungsbestandes. Während die Einwohnerschaft zwischen dem 01.01.2012 und 01.01.2016 um insgesamt 22.361 anwuchs und die Anzahl der Haushalte um 11.098, stieg die Zahl der Wohnungen in der Stadt lediglich um 3.953.



*Die Zeitreihe für die Baufertigstellungen weist einen Bruch im Jahr 1998 auf: Fehlende Baufertigstellungen des Jahres 1998 und vergangener Jahre wurden 1999 vom Landesamt für Statistik als Gesamtsumme angegeben.

Abbildung 5: Baufertigstellungen in der Landeshauptstadt Hannover 1991 bis 2017 / Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Konsequenz dieser Entwicklung ist eine Verknappung des Angebots auf dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Hannover, die sich in einer sehr geringen Leerstandsquote zeigt; mit 1,6% (Landeshauptstadt Hannover 2016b: 16 f.) liegt dies deutlich unter dem Niveau, das als notwendig angesehen wird, damit die Umzüge auf einem Mietwohnungsmarkt problemlos funktionieren können. Zudem ist ein erheblicher Preisanstieg zu verzeichnen (vgl. Abbildung. 6): Während die Angebotsmieten seit 2005 stetig, ab 2011 stärker wachsen, zeigen die Kaufpreise sowohl für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen noch bis 2011 eine eher stagnierende Preisentwicklung, danach aber einen sprunghaften Anstieg. Hinter dieser starken Entwicklung steht die Niedrigzinspolitik der EZB nach der Finanzkrise seit 2009 mit ihren Auswirkungen auf die Kreditkosten, die mit leichter Verzögerung eine deutlich erhöhte Nachfrage nach Wohneigentum und damit zusammenhängende Markt-

mechanismen ausgelöst hat, die bis heute anhalten: Gesteigerte Nachfrage (Flucht ins „Betongold“ bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum), knapper werdendes Angebot (bei fehlender Bautätigkeit), steigende Preise.

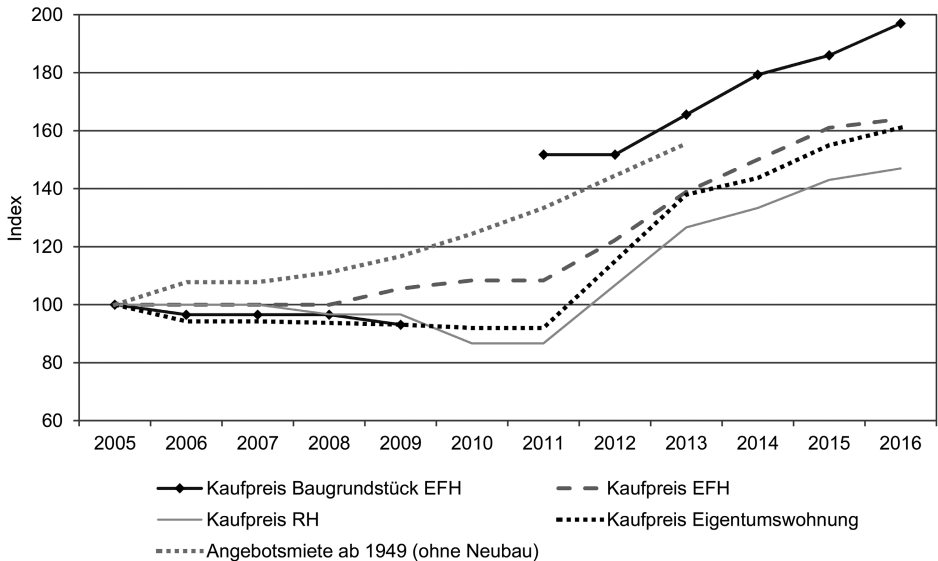


Abbildung 6: Preisindex: Entwicklung der Kaufpreise und der Angebotsmiete in der Landeshauptstadt Hannover 2005 bis 2016 / Quelle: Immobilienverband Deutschland, Wohn-Preisspiegel 2015/2016, eigene Zusammenstellung und Darstellung

Die Anzahl der verfügbaren Angebote an zu mietenden und käuflich zu erwerbenden Wohnungen und Häusern nimmt somit seit Jahren deutlich ab. Der feststellbare verhaltene Anstieg der Zahl der Vermietungsangebote 2015 und 2016 bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum und verstärkter Nachfrage kann diese Verknappungssituation nicht lindern. Eine erfolgreiche Suche nach der passenden Wohnung ist daher deutlich erschwert. Insbesondere verknappt sich in Hannover das Angebot an Großwohnungen (4 und mehr Zimmer) und an Einzimmerwohnungen (vgl. Abbildung 7).

Besonders prekär stellt sich die Angebotsentwicklung bei preiswertem Wohnraum dar. Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung Hannovers ist aufgrund der persönlichen Lebenssituation auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Dieser Anteil wird durch die starke internationale Zuwanderung – auch durch Flüchtlinge – in den vergangenen Jahren noch verstärkt. Zu den Nachfragern nach preiswertem Wohnraum gehören ein Teil der rund 40.000 Studierenden an den Hochschulen in der Stadt, ca. 4.000 Haushalte, die Wohngeld erhalten (2016), ca. 48.000 (2015) Bedarfsgemeinschaften, ca. 4.000 Wohnungslose (2016) sowie eine kaum zu bestimmende Zahl von Niedrigverdienenden, die knapp über den Einkommensgrenzen für Transferleistungsbezug liegen. Auch ein guter Teil der Familien mit Kindern ist hier zu nennen. Durch

ihre Haushaltsstruktur sind sie auf das in Hannover relativ knappe Segment der großen Mietwohnungen angewiesen und sehen sich einer wachsenden Konkurrenz – auch von Haushalten, die bezüglich der Wohnungsgröße flexibler sind – und daraus resultierendem zusätzlichem Preisdruck ausgesetzt. Die Entwicklung der Abwanderungszahlen zeigen, dass in jüngerer Zeit vor allem viele Familien diesem Preisdruck in der Stadt Hannover nicht mehr standhalten und wieder ins Umland ausweichen (vgl. Abbildung 4).

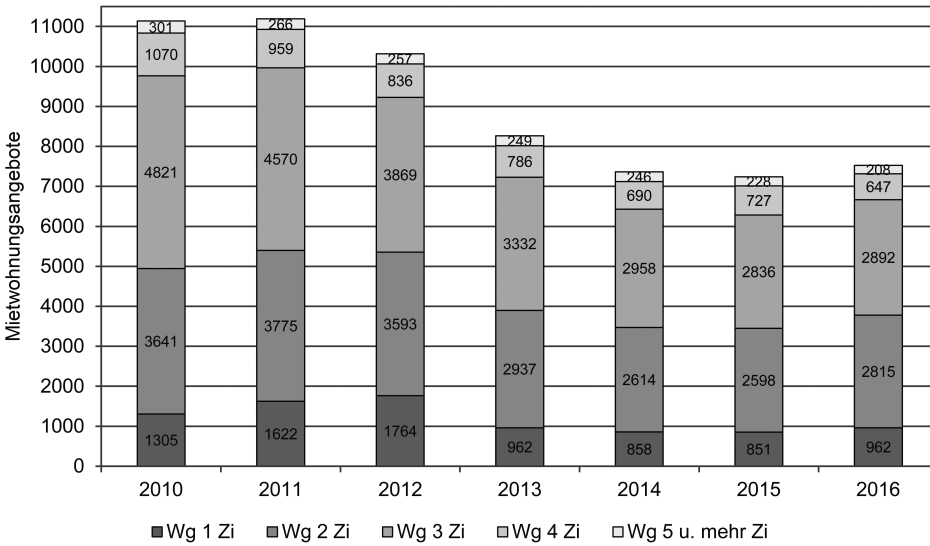


Abbildung 7: Mietwohnungsangebote bei Neu- und Wiedervermietung in der Landeshauptstadt Hannover nach Anzahl der Zimmer 2010 – 2016 / Quelle: empirica-Preisdatenbank, bis 2011: empirica/ IDN ImmoDaten GmbH, eigene Darstellung

Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung des Angebots an Wohnraum zu preiswerten Mieten in Hannover bedenklich: Der Anstieg der Angebotsmieten (Neubau, Altbau und Nachkriegsbebauung) in den Jahren 2005 bis 2015 um ca. 70% wird seit 2011 begleitet durch eine deutliche Verschiebung in Richtung höherer Mieten (vgl. Abbildung 8). Zum einen liegt dies daran, dass mittlerweile auch zunehmend Neubauwohnungen auf den Markt kommen, die eher hochpreisig sind. Aber auch die Wiedervermietungsmieten der Bestandswohnungen liegen über der zuvor erzielten Miete, was sich zum Teil durch Sanierungen und Modernisierungen erklärt, zum Teil aber auch dem allgemeinen Mietentrend geschuldet ist: Wurden in Hannover 2011 noch fast drei Viertel der Wohnungen für einen Mietpreis von unter 7 Euro pro m² angeboten, waren es 2015 nur noch ein Drittel.

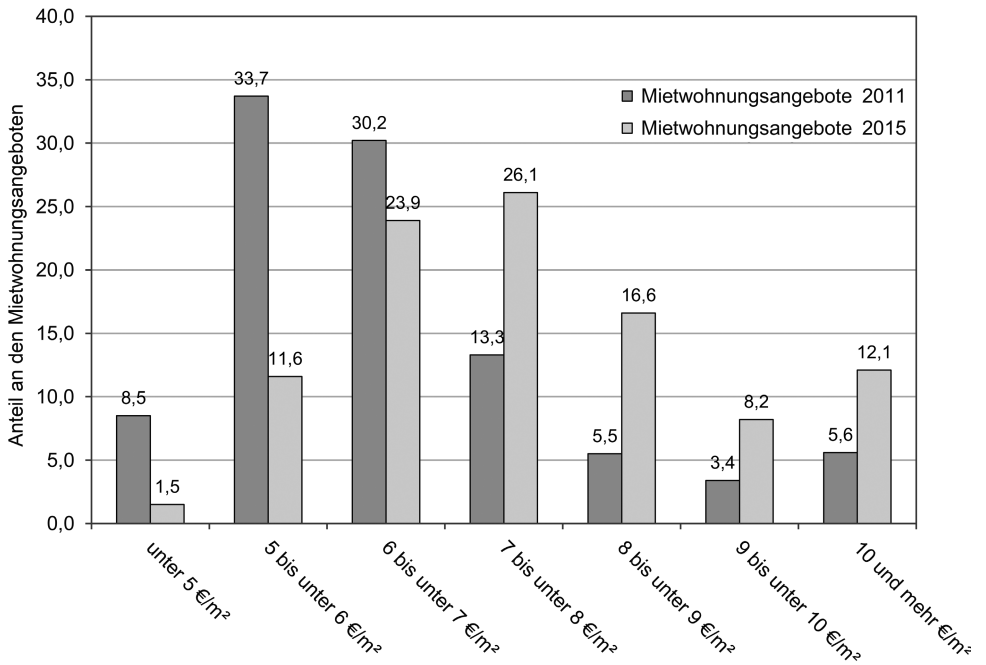


Abbildung 8: Veränderung der Angebotsmiete bei Neu- und Wiedervermietung nach Preisklassen in der Landeshauptstadt Hannover 2015 im Vergleich zu 2011 / Quelle: empirica-Preisdatenbank, bis 2011: empirica/IDN ImmoDaten GmbH, eigene Darstellung

5 Wohnungspolitische Strategien und Maßnahmen der Landeshauptstadt Hannover

Angeichts der Angebots- und Preisentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt hat die Landeshauptstadt Hannover im Jahr 2013 mit Unterstützung eines Gutachters und unter Beteiligung der relevanten lokalen Akteurinnen und Akteure das Wohnkonzept 2025 erarbeitet. Dieses enthält vier Strategien, die mit Beschluss des Wohnkonzeptes 2025 (Landeshauptstadt Hannover 2013b: 11 ff.) durch die Ratsversammlung Handlungsgrundlage für die kommunale Wohnungspolitik geworden sind:

- > Steigerung des Wohnungsneubaus
- > Schaffung und Sicherung von preiswertem Wohnraum
- > Bestandsentwicklung durch Stadterneuerung und das Programm „Soziale Stadt“
- > Dialog mit der Wohnungswirtschaft

Steigerung des Wohnungsneubaus

Die im Schwerpunkt verfolgte Strategie der Stadt Hannover ist es, den Wohnungsneubau zu intensivieren. Ziel ist die Vergrößerung des Wohnungsangebotes, um damit insgesamt eine kostendämpfende Wirkung für den hannoverschen Wohnungsmarkt zu erwirken. Hierbei gilt die Leitvorstellung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Zur Steigerung des Wohnungsneubaus ist 2013 die städtische **Wohnbauflächeninitiative** initiiert worden mit dem Ziel, jährlich mindestens 500 bis 700 neue Baurechte für Wohnungsneubauvorhaben zu schaffen. In einer fachbereichsübergreifenden Arbeitsgruppe werden relevante Fragestellungen und Probleme im Vorfeld des politischen Gremienlaufs von Bauleitplanverfahren gebündelt, zeitsparend bearbeitet und Lösungen zugeführt. Die getroffenen Vereinbarungen kommen dann zeitgleich in mehreren Bauleitplanverfahren zum Tragen. Mit dem Projekt der Wohnflächeninitiative wurden zwischen 2013 und 2018 neue Baurechte für ca. 10.200 Wohneinheiten geschaffen.

In der Baugenehmigungsbehörde ist als weitere Maßnahme die **Projektgruppe „Bauaufsicht Wohnungsbau“** eingerichtet worden, um so die Zeit für Genehmigungsverfahren für Wohnungsneubau zu verkürzen. Auch hier soll durch integrierte Arbeitsweise eine Beschleunigung von Abstimmungsverfahren realisiert werden. Außerdem soll durch diese Organisationsform eine durchgehende Kooperation im Wohnungsbau entstehen, von der Projektentwicklung bis zur Baugenehmigung.

Gemeinsam mit der lokalen Wohnungswirtschaft wurde im Jahr 2015 in Hannover als dritte wohnungspolitische Maßnahme die **Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016** initiiert, in der in einem engagierten Diskussionsprozess zwischen Landeshauptstadt Hannover und der lokalen Wohnungswirtschaft zahlreiche konkrete Maßnahmen vereinbart wurden, mit denen der Wohnungsneubau befördert und Hemmnisse abgebaut werden sollen. Die lokale Wohnungswirtschaft verpflichtet sich hierin, durchschnittlich 1.000 Wohnungen pro Jahr zu bauen – davon mindestens 25% geförderte. Die Stadt verpflichtet sich u.a., weiterhin die Wohnbauflächeninitiative zur beschleunigten Schaffung von neuen Baurechten zu betreiben und die Konzeptvergabe beim Grundstücksverkauf zum Regelfall zu machen (Landeshauptstadt Hannover 2016a: 4 ff.).

Die städtischen Maßnahmen haben dazu geführt, dass seit 2013 die Anzahl der vorhandenen Baurechte für den Wohnungsbau deutlich gesteigert werden konnte, auch die Zahl der erteilten Baugenehmigungen für Wohnungsbauvorhaben hat erhebliche Steigerungen erfahren. Die Zahl der tatsächlichen Baufertigstellungen konnte aber bislang leider nicht zufriedenstellen (vgl. Abbildung 9). Als Gründe für die zurzeit noch verhaltene Wirkung der Maßnahmen bei der Realisierung von Wohnungsneubau werden u.a. notwendige Vorlaufzeiten bei der Projektplanung, die seit Jahren zurückgeschraubten Baukapazitäten der Wohnungsunternehmen und die hohe Auslastung der Handwerksbetriebe angeführt.

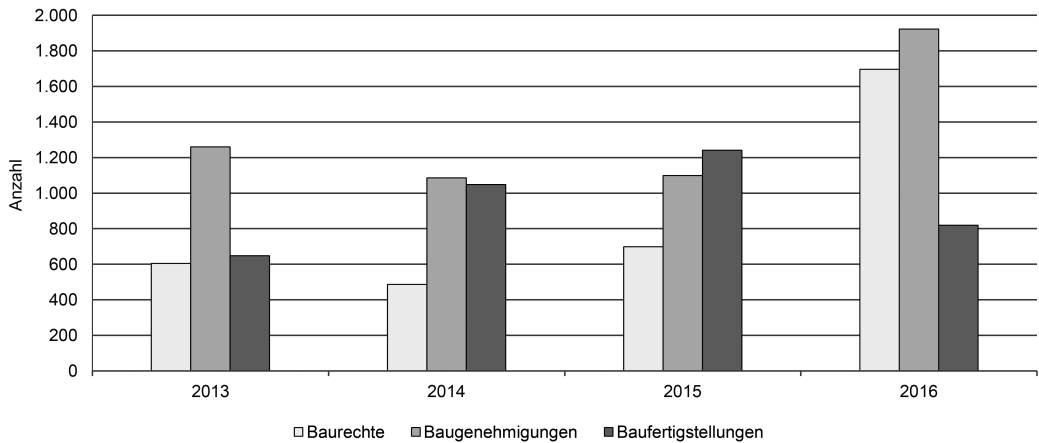


Abbildung 9: Baurechte, Baugenehmigungen, Baufertigstellungen in der Landeshauptstadt Hannover 2013 bis 2016 / Quellen: Landeshauptstadt Hannover; Landesamt für Statistik Niedersachsen

Schaffung und Sicherung von preiswertem Wohnraum

Zur Sicherung von preiswertem Wohnraum insbesondere für Menschen, deren Einkommen bestimmte Grenzen nicht überschreitet, dient in Deutschland das wohnungspolitische Instrument der Wohnungsbauförderung. Seitdem die Verantwortung für den geförderten Wohnungsbau mit der Föderalismusreform 2006 auf die Länder überging, wurde dieses Politikfeld unterschiedlich gehandhabt. In Niedersachsen und damit auch in Hannover kam der Bau geförderter Wohnungen seitdem quasi völlig zum Erliegen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt zur Schaffung und Sicherung von preiswertem Wohnraum im Jahr 2013 ein kommunales Wohnraumförderprogramm aufgelegt, mit einem Fördervolumen von aktuell ca. 35 Mio. Euro. Hiermit können bis 2020 bis zu 1.650 Wohnungen gefördert werden. Die Ausgestaltung des Programms erfolgte im Dialogprozess zum Wohnkonzept 2025 zusammen mit den Akteuren der lokalen Wohnungswirtschaft, um so einen erfolgreichen Ablauf des Förderprogramms zu gewährleisten: Im Gegensatz zur Förderung des Landes Niedersachsen auf Darlehensbasis, die in Niedrigzinszeiten wenig attraktiv erscheint, stellt sich die kommunale Förderung als Baukostenzuschuss dar und ist damit eine interessante Ergänzung bei der Finanzierung von Wohnbauvorhaben. In drei Programmteilen – mit Startmieten von zurzeit 5,60 Euro, 6,50 Euro und 7,00 Euro – stehen die Fördergelder als Baukostenzuschuss und/oder als Aufwendungszuschüsse zur Verfügung (Landeshauptstadt Hannover 2013a: 1 ff.). In der Hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016 (siehe oben) wurde überdies vereinbart, bis 2020 mindestens 2.000 Belegrechte zu schaffen, durch Verlängerung bestehender und durch Erwerb neuer Belegrechte im Bestand und im Neubau.

Bestandsentwicklung durch Stadterneuerung und das Programm

„Soziale Stadt“

Die bestehenden Defizite auf dem Wohnungsmarkt können nicht allein durch Wohnungsneubau beseitigt werden. Vor allem die wachsende Nachfrage nach preiswerterem Wohnraum kann der Neubau allein nicht decken, da die Bau- und Grundstückskosten die Miet- und Kaufpreise in die Höhe treiben. In der Landeshauptstadt Hannover wird daher auch die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes als ein wichtiges Handlungsfeld der kommunalen Wohnungspolitik betrieben. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der gestiegenen Anforderungen an ökologische Standards ist es dabei eine große Herausforderung, in den Stadterneuerungsgebieten die Mietenentwicklung durch die eingeleiteten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht weiter anzufachen. Der vorhandene Wohnraum muss nachhaltig den sich ändernden Bedürfnissen einer alternden Bewohnerschaft an seine Nutzbarkeit angepasst werden. Gleichzeitig soll bei Modernisierungen und (energetischer) Sanierung, trotz der notwendigen und gewünschten Aufwertungsmaßnahmen, vorhandener preiswerter Wohnraum erhalten werden. Hierzu werden Städtebaufördermittel aus unterschiedlichen Förderprogrammen eingesetzt. Die Stadt Hannover wies im Jahr 2017 sechs Fördergebiete im Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ und vier im Programm „Stadtumbau West“ aus. Für vier Gebiete liegen energetische Quartierskonzepte vor, mit denen die Energieeffizienz in den Wohnungsbeständen der Quartiere weiterentwickelt werden soll. Stadtweit auch über die Programmgebiete hinaus ist die Landeshauptstadt Hannover bestrebt, zur Sicherung von Belegrechten Kooperationsverträge und Vereinbarungen mit Vermietern abzuschließen. So wird versucht, Wohnraum für Personen zur Verfügung zu haben, die sich nicht selbstständig auf dem Wohnungsmarkt versorgen können.

Dialog mit der Wohnungswirtschaft

Kommunikation, das hat zuletzt die Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016 gezeigt, ist ein wichtiger Faktor, um in einem komplexen Wirkungsgefüge wie dem Wohnungsmarkt erfolgreich agieren zu können. Die Stadt Hannover als Akteurin ist in den allermeisten Fällen auf die Kooperation anderer Akteure angewiesen, um die wohnungspolitischen Zielsetzungen realisieren zu können. In der Landeshauptstadt Hannover ist es daher bereits gute Tradition, die notwendigen Akteure in die Entwicklung von Konzepten und Programmen einzubinden. So entstand etwa 2013 in einem umfangreichen Dialogprozess das Wohnkonzept 2025 unter maßgeblicher Beteiligung der Wohnungswirtschaft und der Interessensverbände auf Mieter- und Vermieterseite. Auch das Wohnraumförderprogramm wurde im Jahr 2013 unter Beteiligung der lokalen Wohnungsmarktakteure konzipiert und wird zurzeit im Dialog mit der Wohnungswirtschaft weiterentwickelt. Über die Prozesse zur Entwicklung von gemeinsamen Handlungsgrundlagen hinaus plant die Stadt Hannover, den Dialog mit den Akteuren des hannoverschen Wohnungsmarktes durch regelmäßige Treffen zu verstetigen. Dadurch sollen nachhaltige Erfolge bei der Intensivierung des Wohnungsneubaus und der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes erzielt werden.

6 Fazit

Die Einwohnerentwicklung Hannovers zeigt zwei gegenläufige Trends: eine dynamische Zuwanderung – insbesondere aus dem Ausland – und eine wiedererstarrende Abwanderung ins direkte Umland – insbesondere von Familien mit Kindern. Die hannoversche Wohnungspolitik hat es sich zum Ziel gesetzt, die Angebotssituation auf dem kommunalen Wohnungsmarkt zielgruppengerecht weiterzuentwickeln. Dies bedeutet mehr Wohnungen, preiswerte Wohnungen, kleine Wohnungen und familien-gerechten Wohnraum zu schaffen. Um dies zu erreichen, verfolgt die Stadt Hannover mehrere strategische Ansätze, die beschleunigt Baurechte schaffen und Baugenehmigungen erteilen. Mit einem kommunalen Förderprogramm wird preiswerter Wohnraum geschaffen und gesichert. Die Wohnungsbestände werden in den Quartieren im Rahmen von Städtebaufördermaßnahmen weiterentwickelt. Und mit der Wohnungswirtschaft als wichtigem Akteur steht die Stadt im regen Austausch.

Trotz der deutlich verbesserten Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau ist die Erfolgsbilanz bei der Realisierung neuer Wohnungsbauvorhaben bisher aber noch eher verhalten. Die Gründe hierfür liegen vor allem in Kapazitätsengpässen der bauenden Unternehmen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Umsetzung in den kommenden Jahren darstellt. Um dringend benötigte Wohnungsbauvorhaben zur Bewältigung des Wachstums tatsächlich realisieren zu können, ist aber auch die Akzeptanz der Nachbarschaft, der neuen Bewohnerinnen und Bewohner und der Stadtgesellschaft insgesamt von Bedeutung. Wachstum ist immer mit Wandel und Veränderung verbunden, was sich in der direkten Nachbarschaft, aber auch im weiteren Siedlungszusammenhang sehr konkret niederschlägt. Dies wird nicht immer und nicht von allen als unproblematisch bewertet. Die Stadt hat daher in zahlreichen Projekten im Wohnungsbau, aber auch bei anderen Nutzungen über das formal festgeschriebene Beteiligungsverfahren hinausgehende informelle Beteiligungsverfahren durchgeführt, in einer Spannweite von Informationsveranstaltungen bis hin zu aufwendigen, moderierten Beteiligungsformaten, und hat damit gute Erfahrungen sammeln können.

Literatur

- Landeshauptstadt Hannover (2018): Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2018. Hannover. = Statistische Berichte der Landeshauptstadt Hannover.
- Landeshauptstadt Hannover (2017): Lagebericht zur Stadtentwicklung 2016. Hannover. = Schriften zur Stadtentwicklung 128.
- Landeshauptstadt Hannover (2016a): Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016 – Vereinbarung zur Intensivierung des Wohnungsneubaus und Schaffung von gefördertem Wohnraum in der Landeshauptstadt Hannover für die Jahre 2016–2020. Hannover. = Beschlussdrucksache 1525/2016.
- Landeshauptstadt Hannover (2016b): Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in der Landeshauptstadt Hannover 2015/2016. Hannover. = Schriften zur Stadtentwicklung 127.
- Landeshauptstadt Hannover (2016c): Repräsentativerhebung 2015 – Gesamtergebnis und Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen. Hannover. = Schriften zur Stadtentwicklung 124.
- Landeshauptstadt Hannover (2014): Bevölkerungsprognose für die Region Hannover, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlands 2014 bis 2025/2030. Hannover. = Schriften zur Stadtentwicklung 120.
- Landeshauptstadt Hannover (2013a): Kommunales Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover. Hannover. = Beschlussdrucksache 1724/2013.

Landeshauptstadt Hannover (2013b): Wohnkonzept 2025. Hannover. = Beschlussdrucksache 0840/2013.

Landeshauptstadt Hannover, Sachgebiet Wahlen und Statistik (o.J.), eigene Datenzusammenstellung.

Autorinnen

Dr. Magdalena Kaiser, Geografin, leitet den Bereich Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Hannover.

Dipl.-Geogr. Monika Blaschke ist wissenschaftliche Mitarbeiterin im Bereich Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Hannover.